

Der Vergleich

Pflegeapartment

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch feste Pachtverträge mit einer Laufzeit von 20-25 Jahren mit einem renommierten Betreiber
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach und den Verwalter.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mietrendite liegt bei rund 3,5 %. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen (staatliche Refinanzierung der Miete)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betreiber ausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch eventuell kurzfristiger Mietausfall.

Eigentumswohnung

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viele Unsicherheiten, wie bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft, sind vorhanden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abschreibungen des Objektes im Normalfall ebenfalls mit 2%, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meiste zwischen 20% und 25%.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Neubau-Eigentumswohnungen werden je nach Region bis zu € 3.600,-- pro m² aufgerufen und ein Mietpreis von ca. € 7,-- - € 9,-- pro m² erzielt, so dass sich eine Mietrendite um ca. 3 % marktüblich darstellt.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.